



لائحة

الاستثمار في الجمعية

الفهرس
التعريفات
التمهيد
الجزء الأول : سياسات الاستثمار
الجزء الثاني : الإجراءات التشغيلية

التعريفات:

للألفاظ التالية الواردة في هذه الوثيقة المعاني المذكورة مالم يقتضي السياق معنى آخر:

الوزارة : وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.

رئيس المجلس : رئيس مجلس إدارة جمعية البر الخيرية في الخفجي.

لجنة الاستثمار : لجنة يشكلها مجلس الإدارة وتعتمد تشكيلها الجمعية العمومية وتقيم أعمالها سنوياً وهي تقوم باستثمار أصول الوقف العينية والنقدية.

الشركة : الشركة التي تؤسسها الجمعية لتكون الذراع الاستثماري لإدارة أموال الأوقاف.

الاستثمار : استثمار أموال وأوقاف جمعية البر الخيرية في الخفجي.

أصول الوقف : الأموال التي تملكها الجمعية سواء كانت عقارية أو مالية أو نقدية.

الأصول النقدية : الأموال السائلة التي تحتفظ بها الجمعية في حساباتها البنكية المعتمدة.

الأصول المالية : الأموال في شكل أسهم وسندات ووحدات استثمارية.

الأصول العينية : الأراضي والمباني والأصول المعمرة والعدد والآلات والأجهزة وغيرها.

الوحدة المحاسبية : تقيم استثمارات الوقف بالريال السعودي.

السنة المالية : من بداية شهر يناير إلى آخر يوم من شهر ديسمبر من كل عام ميلادي.

التمهيد:

1 - الأهداف :

- تتضمن السياسات والمعايير « لائحة الاستثمار » تهدف هذه الوثيقة إلى توفير مستند مرجعي والإجراءات التشغيلية للاستثمار وكذلك تعزيز الضوابط الخاصة بها.
- توثيق السياسات والمعايير والإجراءات الخاصة بالاستثمار في الجمعية وأوقافها وتحديد الصالحيات والمسؤوليات المرتبطة بها.
- تعزيز الاستدامة المالية للجمعية عبر إعادة استثمار جزء من العوائد

2- استخدام اللائحة:

- تستخدم هذه اللائحة كمرجع لعمل لجنة الاستثمار وموظفي إدارة الاستثمار بالجمعية والتي تقوم بإدارة الاستثمار، بحيث يتم الرجوع إلى الجزء ذي العلاقة من هذا الدليل للاسترشاد به.
- ينبغي على المدير التنفيذي بإشراف لجنة الاستثمار القيام بعملية مراجعة دورية لهذه اللائحة، وذلك بهدف تقييم مدى ملاءمتها وقابليتها للتطبيق، أو حاجته إلى التعديل وفقاً للتغيرات التي قد تحدث في الجمعية أو البيئة المحيطة بها.

3- نطاق اللائحة:

عمل الاستثمار لضمان فاعلية « سياسات ومعايير وإجراءات : » تقسم هذه اللائحة إلى ثلاثة أقسام رئيسية للسياسات المتبعة في الجمعية وأوقافها.

4- مراقب اللائحة:

يتم تعيين مراقب للائحة يقوم بتفعيلها فور اعتمادها من قبل مجلس الجمعية العمومية ومجلس الإدارة وذلك قبل وضعها قيد التنفيذ.

5- حق الاطلاع على اللائحة:

إن كافة الأطراف ذات العلاقة بالجمعية وأوقافها لهم حرية الاطلاع على هذه اللائحة بعد الحصول على موافقة مسبقة من مراقب اللائحة. كما يجب أن يتاح لكافة المديرين فضلاً عن الأطراف ذات العلاقة بالاستثمار والاطلاع على اللائحة.

6- الموافقة على اللائحة :

- يجب أن تتم الموافقة على محتويات لائحة سياسات ومعايير وإجراءات الاستثمار وفقاً لهيكل تفويض الصلاحيات وذلك قبل وضعه قيد التنفيذ.
- يتم تفعيل هذه اللائحة والمستجدات الخاصة بها بدءاً من التاريخ الذي تم تحديده والموافقة عليه من قبل مجلس الإدارة والجمعية العمومية.

7- تنفيذ اللائحة:

- يتولى مراقب اللائحة مسؤولية التأكيد من تطبيق سياسات ومعايير وإجراءات عمليات الاستثمار الواردة في اللائحة.
- يمكن لمراقب اللائحة تفويض مسؤولية تطبيق سياسات ومعايير وإجراءات الاستثمار للجهة المخولة بالالتزام حسب ما يراه مناسباً.

8- تحدث اللائحة:

- تهدف هذه اللائحة إلى أن تكون بمثابة وثيقة حية تضاف إليها سياسات ومعايير وإجراءات جديدة في حال الضرورة.
- في حالة مواجهة المدير التنفيذي للجمعية لقضية لم يتم تناولها في هذه اللائحة يجب أن يتعامل مع القضية بحسب العرف السائد . كما يجب تحدث الدليل بإضافة السياسة أو الإجراء المطلوب.
- يجب أن تتم كافة التعديلات والتحديثات على هذه اللائحة وفقاً لإجراءات التحدث مروراً بلجنة الاستثمار والاعتماد من مجلس الإدارة.

9- الانحراف عن السياسات والإجراءات:

- يجب على جميع الموظفين في الاستثمار التأكيد من الامتثال التام لنص وروح هذا الدليل والعمل على مساعدة المدير التنفيذي للجمعية على تطبيقه بالشكل الصحيح.
- عند مواجهة صعوبة ما في فهم مضمون الدليل أو بعض النقاط الواردة فيه، يجب استشارة رئيس لجنة الاستثمار والحصول على التوضيح اللازم مكتوباً.
- عند ضرورة الانحراف مؤقتاً عن أي من السياسات والإجراءات الواردة في هذا الدليل، يجب إخطار لجنة الاستثمار وأخذ التعليمات الازمة بهذا الشأن.

10- نطاق اللائحة :

- يتضمن نطاق اللائحة الأقسام التالية:

*سياسات الاستثمار

*معايير الاستثمار

*إجراءات التشغيلية

*تخصيص العوائد

11- صيانة اللائحة وتكرار معدل المراجعة:

- يجب أن تتم مراجعة واعتماد اللائحة على فترات منتظمة لتعكس التغييرات في أنشطة اعمال الجمعية وأوقافها.

- يتناول الجدول التالي معدل تكرار المراجعة ومسؤولية أداء المراجعة ومسؤولية الاعتماد النهائي.

مسؤولية الموافقة	مسؤولية المراجعة والتوصية	مسؤولية المراجعة	معدل تكرار	الوثيقة
الجمعية العمومية	لجنة الاستثمار	المدير التنفيذي للجمعية	كل 12 شهرا	السياسات والمعايير والإجراءات

القسم الأول / سياسات الاستثمار:

1- هدف سياسات الاستثمار:

الهدف من سياسات الاستثمار هو الحفاظ وتنمية ومراقبة رأس المال وذلك من خلال وضع معايير وأسس وأنظمة تساعد في تحقيق الهدف المنشود من قبل الجمعية ضمن إطار محدد يكون بدوره المرجع والدليل في تكوين اللجان الاستثمارية، وتحديد أهدافها ومهامها وصلاحياتها.

تهدف هذه السياسة أيضاً لتوثيق المبادئ والتوجيهات في اختيار استثمارات الجمعية والحكم المتعلقة بهذه الاستثمارات حسب غرض الاستثمار والمدة والقدرة على تحمل المخاطر.

2- اللجان الخاصة بإدارة الاستثمار ومهامها:

ـ لجنة الاستثمار:

يتم تكوين لجنة الاستثمار لإدارة استثمارات أوقاف الجمعية وتكون مهامها على النحو التالي:

-رسم السياسة الاستثمارية للجمعية لاعتمادها من مجلس الإدارة.

-تحديد وتقييم فرص الاستثمار الجديدة والواعدة ضمن إطار الأسس والمعايير المنصوص عليها في هذه السياسة وبما يتوافق مع أغراض الجمعية.

-الحفاظ على رأس مال المحفظة الاستثمارية والإشراف عليها والسعى لتنميتها.

-تقييم ورصد دورة حياة استثمارات ورسم استراتيجيات التخارج ورفع المرئيات والتوصيات الخاصة بذلك.

- إنشاء وحدة لإدارة المحفظة الاستثمارية ومراقبة أدائها فيما يخص جميع أنواع المساهمات والاستثمارات والعقارات وتحصيل العوائد الاستثمارية.

- رفع التقارير اللازمة للهيئات والسلطات المختصة والجمعية العمومية لمجلس الإدارة.

3- المبادئ التوجيهية للاستثمار:

ـ نطاق الاستثمار:

- يتم الاستثمار المباشر في العقارات المدرة للدخل والأصول ذات العوائد الثابتة.

- يجوز المساهمة في الصناديق ذات العوائد وعلى سبيل المثال لا الحصر صناديق الأسهم العامة والخاصة وصناديق الاستثمار العقارية وصناديق المراقبة بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

- يجوز المساهمة في الشركات القائمة ذات السجل الجيد والمدرة للدخل باستمرار.

- يجوز القيام بعملية التطوير العقاري المباشر من أجل إقامة مبان مدرة للدخل ومملوكة للجمعية

يجب أن يكون الاستثمار داخل المملكة العربية السعودية وفيما يخص العقار، يفضل أن يكون في المدن الرئيسية.

ـ مدة الاستثمار:

ـ يكون الاستثمار في الأصول المدرة للدخل ضمن إطار زمني مناسب لفئة الأصل ونوعه والذي من شأنه توليد دخل يدعم تحقيق التوزيعات السنوية المطلوبة وتحقيق العائد الاستثماري المستهدف على مدى فترة الاستثمار دون التأثير على قابلية التخارج وبيع الأصل حين استيفاء الغرض.

ـ يفضل أن تكون مدة الاستثمار في العقارات المدرة للدخل طويلة الأجل وذلك بما لا يقل عن 10 سنوات إلى 20 سنة.

ـ بخصوص المساهمات في الشركات والصناديق الاستثمارية المدرة للدخل فيفضل أن تكون مدة الاستثمار متوسطة الأجل وذلك في حدود 3 سنوات إلى 7 سنوات وبمتوسط عام 5 سنوات قابلة للتمديد في حال وجود الجدوى لذلك.

ـ بخصوص الاستثمار في الصكوك والمرابحات يفضل أن تكون مدة الاستثمار قصيرة إلى متوسطة الأجل بحيث لا تتجاوز ثلاثة سنوات بحد أقصى.

ـ يجوز الدخول في مجال التطوير العقاري من أجل إقامة مبان مدرة للدخل شريطة أن لا تتجاوز مدة التطوير 3 سنوات.

ـ الاستثمارات التي تتجاوز أو تقل مدتتها عن الفترات المحددة أعلاه تستوجب تقديم المبررات المناسبة بشأنها من لجنة الاستثمارات إلى المجلس عند اقتضاء الحاجة.

ـ القدرة على تحمل المخاطر:

ـ المحافظة على رأس المال .ويقصد بذلك حماية القدرة الشرائية كحد أدنى، أو حماية القيمة الحقيقية لرأس المال (بعد حساب التضخم).

ـ يجب أن تكون الاستثمارات ذات مخاطر منخفضة.

- الاستثمار في الصناديق والشركات التي لديها سجل أداء طويل ومتميز يبين المقدرة على توليد الدخل المناسب والمستقر مع محدودية التقلب والمخاطر مع تجنب الاستثمار في فرص ترتبط عوائدها بمخاطر التشغيل وعدم الاستقرار.

٤- التوزيعات النقدية :

- تستهدف المحفظة توزيعات نقدية سنوية بنسبة (%) من القيمة الإجمالية للأصول (تحدد سنويا وفق الحاجة والموارد المتاحة) أو مبلغ مستقطع وقدره (...) يستقطع من الريع أو من القيمة الإجمالية للأصول

٥- بعد تجنب التالى:

أ- مصاريف إدارة وصيانة وإصلاح وترميم الأوقاف والمحددة من قبل مجلس الإدارة.

ب- المصاريف العمومية الإدارية والمحددة من قبل المجلس.

ت- مكافأة أعضاء لجنة الاستثمار الخارجيين والمحددة من قبل المجلس.

ث- مالا يزيد عن 20 % من الريع من أجل الحفاظ على المحفظة الاستثمارية وتنمية أصولها.

٦- العوائد المستهدفة:

- يجب أن تكون العوائد المستهدفة تحقق بحد أدنى نسبة التضخم السنوي إضافة إلى هامش ربح يعكس

النمو الحركي الاقتصادي.

٧- مصاريف المحفظة:

- يتم تحديد مصاريف المحفظة حسب ما تراه اللجنة المعنية بذلك أو جهة الصلاحية ويجب أن لا تتجاوز

المصاريف نسبة (%) من صافي قيمة الأصول أو من الريع تحدد سنويا من المجلس وفقا للحاجة.

٨- سياسة الاقتراض:

-يجوز الاقتراض ضمن إطار المعاملات المالية المتواقة مع أحكام الشريعة لغطية التزامات مالية قصيرة المدى أو لتحسين عوائد الاستثمار.

-يجب أن لا تتجاوز إجمالي قيمة الالتزامات المالية على المحفظة نسبة 50 % من إجمالي قيمة الأصول.

وفي حالة التمويل العقاري يجب أن لا تتجاوز قيمة الاقتراض على مستوى العقار منفرداً نسبة (%60) كحد أقصى من القيمة السوقية للعقار.

تنويه : يرجع في ذلك أن نسبة تخصيص الاستثمار في الأصول العقارية المدرة للدخل هي من 50% إلى 75% من إجمالي قيمة المحفظة وحيث أن هذه الفئة من الأصول تتسم بقلة التذبذب بخلاف الاستثمارات المالية، وبناء على ذلك تم تحديد هذه السياسة وتم تحديد سقف الاقتراض بنسبة 50% من إجمالي قيمة أصول المحفظة.

7 قيود الاستثمار :

-باستثناء قطاع العقار، لا ينبغي أن يتجاوز حد التخصيص في قطاع واحد 20% من قيمة المحفظة الاستثمارية.

-نظراً لأهمية الاستثمارات في الأصول العقارية الآمنة ذات المخاطر المنخفضة والمدرة للدخل من منظور المؤسسة، فإن حد التخصيص للاستثمارات العقارية في المحفظة الخيرية يسمح له بحد 75% من قيمة المحفظة.

-حيث إن الاستثمار في الأصول النقدية السائلة (الصكوك والمرابحات) (تنسم بالسيولة، فلا مانع من وصولها لحد 25%) ذلك من أجل استثمار الفائض عن الحد المخصص (15%) إلى حين تخصيص الفائض لفئة أخرى ضمن الجدول الموضح أدناه.

-بالنسبة للاستثمار في الصناديق المدرة للدخل (عقارية أو غيرها)، فإنه لا ينبغي أن يتجاوز حد التخصيص (10%) من إجمالي حجم استثمارات الصندوق المستهدف (الفرصة المعروضة على الجمعية)

-حد التخصيص للاستثمار في الشركات هو(5%) من إجمالي المحفظة شريطة أن يستثمر كامل الحد بحد أدنى شركتين أو أكثر.

-أي استثناءات من الشروط المذكورة مسبقاً ترفع للمجلس ويتم تقديم التوصيات المناسبة للاعتماد.

ـ التوافق مع أحكام الشريعة:

-لا يسمح بالاستثمار في الأدوات المالية أو الأصول أو الأوراق المالية وكذلك الاقتراض غير المتتوافق مع أحكام الشريعة.

ـ التخصيص الاستراتيجي للأصول :

معدل التخصيص من المحفظة	فئة الأصل
%75	العقارات المدرة للدخل
%15	أصول نقدية سائلة (الstocks والمرابحات)
%10	مساهمات في شركات قائمة ومدرة للدخل/ صناديق استثمارية (أسهم عامة أو خاصة)

*استهداف الصناديق الاستثمارية ذات توزيعات نقدية مالية.

ـ استثمار الفائض النقدي :

-في حال وجود فائض نقدي يفوق حاجة الجمعية لتفعيلية المصادر المعتمدة والمصاريف التشغيلية فإنه يتم استثمار الفائض النقدي في صناديق مرابحات أو صكوك أو ودائع مالية قصيرة الأجل متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بعد أخذ الموافقات الالزامية من الجمعية العمومية ومجلس الإدارة.

-في حال وجود فائض نقدي غير كاف لشراء أصل استثماري مدر للدخل (عقار) فيجوز استثماره بشكل مؤقت في صناديق مرابحات أو صكوك أو ودائع مالية قصيرة الأجل وذلك لتحقيق أعلى نسبة كفاءة في توظيف أموال الجمعية إلى حين توفر فرص استثمارية واضحة ضمن سعة النقد المتوفر وضمن الإطار التوجيهي لهذه السياسة.

ـ استراتيجية التخارج:

يلزم رسم استراتيجية تخارج ضمن إطار زمني يتناسب مع المتغيرات وتقديم التوصيات الخاصة بها للمجلس عند تحقق أي من التالي:

- الحاجة إلى إعادة توازن المحفظة.

- حدوث إخلال بمعايير الاستثمار.

- وجود مخاطر متصلة بالسمعة.

- حدوث تغييرات في إدارة المؤسسة المستمرة التي قد تؤثر على مخاطر الاستثمار.

- حدوث تغييرات في الامتثال للشريعة في المؤسسة المستثمر فيها.

- وجود توقعات سلبية بالنسبة لمخاطر العائد.

- توفر أفضل فرص استثمارية بديلة.

القسم الثاني / معايير الاستثمار.

تمهيد: يهدف هذا القسم من اللائحة إلى وضع معايير لإدارة الاستثمار تلتزم الأطراف ذات العلاقة بها لتحقيق الأهداف التي من أجلها أنشئت الجمعية وأوقافها بكفاءة عالية وضمن أفضل الممارسات.

- إطار معايير الاستثمار:

- معيار الملكية:

يجب أن تظل أموال الجمعية مملوكة مباشرة وقانونياً للجمعية ، أو بصفة وقفية بصفة مؤقتة ولغرض محدد فقط، يمكن الدخول غير المباشر في استثمارات عن طريق شخصية اعتبارية موثوقة وذي أهلية شرعية سواء فردية أو مؤسساتية كانت . ويلزم أن يكون ذلك ضمن الإطار القانوني الذي يضمن ملكية الأصول للجمعية ويضمن حقوقها بعد موافقة المجلس على ذلك.

- الأمان النسبي:

يجب عدم تعريض أموال الجمعية لدرجة عالية من المخاطر، ويطلب في هذا الخصوص الموازنة بين الأمان ومعدل الربحية . وتأسيساً على ذلك فلا يمكن أخذ صيغ الاستثمار التي تتسم بدرجة عالية من المخاطر مثل التعامل بالمضاربات في سوق الأوراق المالية.

- تحقيق عائد مستقر:

يجب اختيار مجالات وصيغ الاستثمار التي تحقق عوائد مرضية وتنسم بالاستقرار وغير محفوفة

بالتقلبات والتذبذبات الشديدة.

- المرونة في تغيير مجال وصيغة الاستثمار (سرعة الاستجابة للمتغيرات)

- يمكن تغيير مجالات وصيغ الاستثمار من مجال إلى مجال ومن صيغة إلى أخرى بدون خسارة جسيمة، فعلى سبيل المثال إذا كسد مجال معين وأصبح ليس هناك جدوى للاستثمار فيمكن حينئذ توجيه الاستثمار إلى مجال آخر، وأيضاً إذا تغير سلم الأولويات الإسلامية وظهرت هناك ضرورة معتبرة شرعاً لتوجيه الاستثمار إلى مجال آخر فيمكن إنجاز ذلك بدون خسارة.

الاحتفاظ برصيد من السيولة بدون استثمار

يتم عمل موازنات تقديرية والاحتفاظ بجزء من السيولة لمواجهة المدفوعات والنفقات العاجلة وتحدد نسبة الاحتفاظ في ضوء الأحداث والبيانات التاريخية والتوقعات المستقبلية.

- يفضل الاحتفاظ بالنقدi ضمن الحد الأدنى والمطلوب لتسهيل الأعمال اليومية للمحفظة دون وجود فائض معطل وغير منتفع به.

- صفة الاستثمار المالي والعام.

-الاستثماري العقاري :ويدخل في نطاق ذلك شراء العقارات وتأجيرها للاستفادة من منافعها وعوائدها وتعمير وصيانة وتجديد العقارات القديمة التي شارفت على الهلاك وجدوى ذلك حسب ما أسفرت عنه الدراسات الفنية والاقتصادية بجدوى ذلك واستبدال العقارات القديمة بأخرى جديدة متى أثبتت الدراسات الفنية والاقتصادية والمالية جدوى ذلك وإنشاء مبان على أراضي الجمعية بنظام المشاركة أو المشاركة المنتهية بالتمليك أو الحكر أو أي صيغة من صيغ الاستثمار.

-الاستثمار في الأوراق المالية :وذلك بهدف الحصول على العوائد المستقرة نسبياً .ويندرج تحت ذلك الصكوك الإسلامية الصادرة عن المؤسسات المالية الإسلامية وسندات المشاركة في الربح والخسارة ذات طبيعة آمنة ومستقرة وصكوك صناديق الاستثمار الإسلامية وسندات المقارضة التي تصدرها المؤسسات المالية الإسلامية.

- صيغ الاستثمار:

- المشاركة:

-صيغ المشاركة يجب أن تكون صيغ إسلامية ويشمل ذلك المشاركة الثابتة المستمرة والمشاركة المتناقضة المنتهية بالتمليك.

ـ صيغ الإجارة والحر克:

ـ وتشمل الإجارة التشغيلية لأجل والإجارة المنتهية بالتمليك والحرك والإرصاد.

ـ صيغ الاستثمار الزراعي.

ـ وتشمل المزارعة والمسافة والمغارسة.

ـ المساهمات في رؤوس أموال الشركات التجارية:

ـ وتشمل المساهمة في رؤوس أموال بعض الشركات التجارية من أجل تحقيق عائد مستقر ومستدام دون تذبذب أو مخاطرة.

ـ معايير المفضلة بين الفرص الاستثمارية:

ـ مساهمات الشركات والصناديق الاستثمارية:

ـ يتم الاعتيار بسجل الأداء التاريخي للشركة / الصندوق الاستثماري / السهم من حيث السعر ومعدلات النمو السنوية حيث يفضل الاستثمار في أسهم الشركات أو الصناديق التي تقدم نموا ثابتاً ومستقراً يوازي أو يفوق نمو المؤشر العام ونمو مثيلاتها من نفس القطاع.

ـ يفضل الاستثمار في شركات لديها سجل توزيعات أرباح سنوية مستقرة ويفضل أن يكون دخل التوزيعات ما لا يقل عن 5% من قيمة الاستثمار.

ـ يتم الاعتيار بنشاط الشركة ومدى استقرار الطلب على منتجاتها ومعدلات النمو المتوقعة بخصوص ذلك والاعتبار بالمتغيرات السوقية ونمط المستهلك وكيفية انعكاس ذلك على أرباح الشركة وأدائها المالي واستقرار مخاطرها التشغيلية . فعليه يفضل الاستثمار في شركات ذات قطاعات أساسية استهلاكية النمط تتسم بقلة المخاطر وقلة التذبذب وتكون أرباحها غير مرتبطة بشكل مباشر بأسعار السلع العالمية ولكن ترتكز على خاصية تنافسية تتيح للشركة مواصلة تقديم أداء مالي جيد وقابل للنمو ومقاومة للتغيرات الاقتصادية السلبية وأسعار السلع ونمط المستهلك.

ـ تتم المفضلة ضمن إطار التقييم المالي لميزانية الشركة وقائمة دخلها ومركزها المالي ومدى فعالية الإدارة الخاصة بالشركة واحتساب نسب التقييم المالية ومكررات الربحية.

ـ الصكوك والمرابحات:

ـ الاعتيار بهامش الربح السنوي والتصنيف الائتماني للمؤسسات المصدرة للصكوك ومدتها الزمنية.

فيما يخص المرابحات فيتم الاعتبار بهامش الربح السنوي والملاعنة المالية للمؤسسة التي تضع وديعة المرابحة لديها تحت الطلب.

الأصول العقارية:

تتم المفاضلة بين الفرص الاستثمارية العقارية حسب الدرجة الممنوحة لكل عقار وفقاً للمعايير ودرجاتها الموضحة في الجدول التالي :

الدرجة	المعيار الجزئي	النسبة الكلية	وصف المعيار
%15	من الدخل نسبة كانت إذا من % 6 إلى % 4 من القيمة السوقية.	%40	1- بين المفاضلة تتم العقارات وذلك الدخل نسبة حسب الدخل صافي باحتساب على القيمة السوقية للعقار
%6	إذا كان موقع العقار مميز وضمن منطقة رئيسية يتوقع أن تحافظ على أهميتها ومستواها لل مدى الطويل.		العقار بموقع الاعتبار يتم النمو ومعدل وزمایاه ونطاق ومعدل السكاني النمو
%2	إذا كان موقع العقار قابل للزيادة في السعر بسبب النمو السكاني واتساع النطاق العمراني.	%10	المنطقة في العمراني ومدى القيمة على ذلك انعكاس السوقية للعقار وإمكانية رفع
%2			

القسم الثالث / الإجراءات التشغيلية لعمليات الاستثمار:

أولاً : أهداف استثمارات الجمعية ووسائلها:

1. حماية أصول الجمعية من الضياع أو التعدي أو سوء الاستغلال أو تدهور قيمتها بسبب التغيرات الاقتصادية المحتملة.
2. تنمية القيمة الحقيقية لأصول الجمعية.
3. تعظيم العوائد المتأتية من استثمار أصول الجمعية.
4. أن تساهم استثمارات الجمعية في نمو العائد لإنفاق على الأوجه التي يحددها مجلس الإدارة.
5. يتم ذلك عن طريق استثمارات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، كشراء الأصول المالية المتميزة أو شراء الأصول العقارية ذات العائد المجزئ أو شراء هذه الأصول بهدف تطويرها

وإعادة بيعها . وتعيين لجنة الاستثمار جهة أو أكثر لتكون مديرًا لاستثمارات الجمعية أو أميناً عليها، ويحدد صلاحياته وضوابط عمله، وأتعابه.

ثانياً : العائد على الاستثمار:

تقر لجنة الاستثمار العائد السنوي الإجمالي المتوقع لاستثمارات الجمعية ، وكذلك العائد السنوي المتوقع لكل استثمار ، ويكون هذان العائدان من ضوابط مراقبة وتقدير أداء الوقف في مجال الاستثمار. ولضمان منافسة شروط استثمارات الجمعية مع الاستثمارات المتماثلة المتاحة في السوق، يحدد العائد لكل عملية استثمارية أو تمويل بالاسترشاد بالمؤشرات المترافق عليها مضافاً إليها هامش ربح يتحدد حسب مدة الاستثمار أو التمويل وما تنتهي عليه العملية من مخاطر وما هو متاح من ضمانات للتقليل من تلك المخاطر.

ثالثاً : مدة الاستثمار:

تحدد مدة كل عملية استثمار حسب طبيعتها، وأهداف الوقف من الدخول فيها.

رابعاً : تنوع العمليات :

تسعى لجنة الاستثمار عن طريق رئيس اللجنة إلى تنوع محفظة الاستثمارات العقارية والمالية ويراعى بقاء الأصول العقارية والمالية التي تمت المساهمة بها في الجمعية على حالها ما دامت تتوفّر فيها عوامل الاستقرار والربحية المجزية، ويتم استبدال الأصل الموقوف بغيره وفقاً لمصلحة الجمعية خاصة إذا بدأت عوائده بالتناقض، ويكون ذلك بقرار من لجنة الاستثمار بناء على اقتراح من المدير أو أي جهة بعينها.

خامساً: حدود التعرض والمخاطر:

استثمارات الجمعية بطبعتها استثمارات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل، وعليه يتوقع أن تمتلك كل التقليبات التي تتعرض لها عائداتها من الاستثمارات . وتسعى لجنة الاستثمار لأخذ الحيوانة والحذر للحافظة على استثمارات الجمعية في دراسة الاستثمارات المطروحة عليها، وفيما يلي بعض حدود

العرض في استثمارات الوقف:

1. الحد الأعلى للاستثمار في أي مشروع لا يزيد عن 10 % من إجمالي الأصول النقدية والمالية للجمعية أو خمسة ملايين ريال سعودي أيهما أكثر.

2. إجمالي الاستثمارات في الأصول المالية في السوق المالي السعودي أو مع البنوك التي تقدم خدمات مصرافية إسلامية لا يزيد عن 25 % من إجمالي الأصول النقدية والمالية والعينية للهيئة ويفترض أن تكون الغلبة للاستثمار في شراء وتطوير الأصول العقارية . وللجنة الاستثمار وفي حالات محددة لتحقيق أهداف الوقف إعطاء مرونة لحدود التعرض المذكورة، هذا مع تفضيل الاستثمار عن طريق التمويل المشترك أو الاستثمار المشتركة مع مؤسسات مالية واستثمارية.

سادساً: المعايير العامة لاختيار الاستثمار:

يراعى عند اختيار الفرصة الاستثمارية أن تكون من الاستثمارات المتفاوض عوائدها مع نسب مخاطرها، واحتمالات نموها وربحيتها كبيرة، مع وجود نظام يكفل إمكانية الخروج منها أو الانسحاب منها ويراعى عند اختيار الاستثمار المعايير التالية:

- دراسة وتحليل القطاع الاقتصادي المعنى.

- أهم مميزات القطاع.

- النظم والقوانين، ومدى فاعليتها.

- المنافسة داخل القطاع

- نشاط وأهداف الاستثمار

- خبرة وكفاءة إدارة الاستثمار

- تحليل الاستثمار المعنى (استثمار مالي - عقاري- مساهمة)

سابعاً: معايير الاستثمار العقاري المباشر:

يكون الاستثمار العقاري المباشر من خلال شراء وتملك:

1. عقارات الدخل المجزي والتي تأتي عوائدها من الإيجارات مثل الوحدات السكنية والمنازل والعقارات التجارية مثل مباني المكاتب والمراكم التجارية ومباني المصانع، والقطاع اللوجستي (المستودعات).

2. عقارات مضاربة والتي تأتي عوائد لها من الارتفاع في قيمتها مثل الأراضي غير المطورة والأراضي المطورة وعقارات الاستثمار.

المعايير:

-موقع متميز واستخدامات متعددة.

-توقعات نمو عالية.

-الاسترشاد بالسعر الذي يحدده على الأقل ثلاثة مقيمي عقارات مسجلين ومعترف بهم.

كما يمكن الاسترشاد ببعض أو كل مما يلي :

-عدم شراء العقارات ذات الاستخدامات الخاصة والمقيدة.

-القابلية للتطوير.

-تعريف المدى الزمني وتفهم تقلبات أسعار العقارات.

-الموقع الجغرافي للعقار.

-تقييم العقارات باتباع إحدى الطرق العلمية المتعارف عليها.

ثامناً: معايير الاستثمار في الصناديق الاستثمارية:

-أن يكون الصندوق ملتزماً بالأحكام الشرعية.

-أن يكون الصندوق معتمد من الجهات الرسمية.

-أن تكون أهداف الصندوق متوافقة مع أهداف وسياسات الوقف الاستثمارية.

-أن يكون مالك الصندوق مساهمًا فيه بنسبة لا تقل عن (5%) من رأس المال.

-أن يساعد الاستثمار في الصندوق بتنوع موجودات محفظة جمعية البر الخيرية بالخفجي .

-التعرف على تاريخ مدير الصندوق وخبرته في مجال إدارة الصناديق.

-التعرف على درجة خطورة الاستثمار في الصندوق، وكلفة هذا الاستثمار مقارنة مع الصناديق الأخرى التي تتشابه معه في الأهداف، وتوقعات أدائه في المستقبل.

تاسعاًً: معايير الاستثمار المباشر:

-وجود دراسة جدوى اقتصادية متكاملة عن المشروع المراد تأسيسه معتمدة من أحد المكاتب الاستشارية المعترف بها.

-وجود عدد من الشركاء المتميزين الملزمين استراتيجياً بالمشروع.

-أن يكون للجنة الاستثمار الحق في تعيين ممثل في مجلس الإدارة.

-توازن خطة التمويل بين رأس المال والمديونية.

عاشرأً: إدارة سيولة جمعية البر الخيرية في الخجي:

تتولى لجنة الاستثمار عن طريق أحد البنوك السعودية التي تقدم خدمات مالية إسلامية إدارة سيولة الوقف مسترشدة في ذلك بمبادئ إدارة السيولة المتعارف عليها، وتنسق لجنة الاستثمار مع مجلس الإدارة في توفير الحد الأدنى من السيولة الذي يمكن الوقف من الاستجابة الفورية لمتطلبات الصرف على العمليات والمشاريع المعتمدة.

حادي عشر: تقييم الأداء:

تابع الجمعية العمومية ومجلس إدارة الجمعية مدى تحقيق محفظة الوقف الاستثمارية لأهدافها، علماً بأن تقييم المحفظة في المدى القصير قد لا يكون المقياس الحقيقي لأدائها بل يجب أن يقيم أداؤها سنوياً.

ولابد من وضع نظام دقيق لإعداد التقارير الدورية (الشهرية وربع سنوية والسنوية) لكافية حسابات مكونات محفظة الجمعية بهدف التعرف المبكر على أدائها، وعلى نتائج قرارات الوقف الاستثمارية، وعلى المشاكل التي تواجه استثماراتها.

وتشمل محتويات تقرير الأداء المالي ما يلي:

-حسابات عوائد الاستثمار المرجحة بالزمن والقيمة.

-تحليل الأداء المطلق والنسبة للقطاعات والأوراق المالية في المحفظة وذلك لتقييم مساهمة هذه المحتويات في العائد الإجمالي المتحقق.

-تحليل خطورة المحفظة (تقلبات المحفظة) (الحالية والمتوقعة).

❖ آلية تخصيص العوائد الاستثمارية :

❖ تحديد صافي العوائد الاستثمارية من خلال:

- إجمالي الدخل الاستثماري.
- خصم المصاريف المباشرة والرسوم.
- تحديد صافي العائد القابل للتوزيع.

❖ توزيع العوائد وفق النسب التالية :

- 60 % لدعم المشاريع والبرامج الخيرية والتنموية.
- 20 % لإعادة استثمارها لتعزيز رأس المال.
- 10 % لبناء احتياطي مالي للطوارئ.
- 10 % لتغطية التكاليف الإدارية والتشغيلية المرتبطة بالاستثمارات.

❖ آلية الاعتماد:

- تقوم الإدارة التنفيذية بإعداد مقترن التوزيع السنوي وفق هذه السياسة.
- يُرفع المقترن إلى الإدارة المالية.
- يعتمد التوزيع النهائي من مجلس الإدارة.

❖ المتابعة والتقارير

- تلتزم الإدارة التنفيذية بإعداد تقرير سنوي يوضح:

- حجم العوائد الاستثمارية.
- تفاصيل التوزيع وفق البنود المحددة.
- المشاريع والبرامج التي تم تمويلها.

- يتم رفع التقرير لمجلس الإدارة واعتماده، ثم الإفصاح عنه ضمن تقرير الجمعية السنوي للجمعية العمومية.

❖ الحوكمة والرقابة

- تشرف الإدارة المالية أو لجنة الاستثمار على تطبيق هذه السياسة.
- تخضع جميع الإجراءات للمراجعة الداخلية والتدقيق الخارجي.
- يراجع مجلس الإدارة هذه السياسة كل سنتين على الأقل للتأكد من مناسبتها وتوافقها مع استراتيجية الجمعية.

الثاني عشر :أحكام ختامية(النشر والنفاذ والتعديل):

يعلم بما جاء في هذه اللائحة ويتم الالتزام بها من قبل الجمعية اعتبارا من تاريخ اعتمادها من قبل المجلس، على أن يعرض أي تعديل مقتراح على المجلس في أقرب اجتماع له لاعتمادها.

رئيس مجلس إدارة

جمعية البر الخيرية في الخفجي

لافي مبارك الشراري